

DAS UNTERNEHMERGESPRÄCH:

„Keiner hat so viele Deals abgeschlossen wie wir“

Thomas Olek verschafft Großinvestoren Zugang zu Büroimmobilien in Deutschland. Es geht für seine Pubity AG um Milliarden – und um die besten Lagen.

Von Uwe Marx, Frankfurt

Nein, Thomas Olek weiß nicht, gegen wen Rot-Weiss Essen am nächsten Wochenende spielt. Auch den aktuellen Tabellenplatz des Traditionsvereins aus der Regionalliga West kennt er nicht. Dabei ist Olek gebürtiger Essener, ehemaliger Spieler, der in der Landesliga und Oberliga gekickt hat, und er geht als großer Fußballfan regelmäßig ins Stadion. Allerdings zu Eintracht Frankfurt. Knapp jedes zweite Heimspiel des Erstligaverbands verfolgt er live, mit Schal, Bier und Currywurst, so wie sich das gehöre.

Olek ist seiner früheren Heimat entwachsen, nicht nur im Fußball, auch wenn Essen für ihn „Heimatstadt und Lieblingsstadt“ ist. Aber im 41. Stock des exklusiven Opernturms in Frankfurt, von wo aus seine Pubity AG ihr milliarden-schweres Geschäft mit Büro- und Gewerbeimmobilien betreibt, ist der Ruhrpott weit weg und die große Welt der Finanzinvestoren ganz nah – nicht nur weil der Vermögensverwalter Blackrock hier oben sein Nachbar ist. Die Nähe ist praktisch, schließlich sind Investoren wie dieser Oleks natürliche Geschäftspartner.

Der 51-Jährige ist Gründer, Vorstandsvorsitzender und Mehrheitseigentümer eines börsennotierten Unternehmens, das auf rund 500 Millionen Euro Marktkapitalisierung kommt – und das im nächsten Sommer an der Frankfurter Wertpapierbörse vom Freiverkehrsegment Scale in den Prime Standard wechseln will. Eine erstaunliche Karriere für jemanden, der nach der Schule so ganz ohne Studium als Unternehmer-Autodidakt durchgestartet ist. Mister Polish, die Autopflegermarke, war eine seiner frühen Gründungen, aber zum großen Wurf sollte für Olek Pubity werden. Im Jahr 1998 gegründet, verwaltet das Unternehmen heute Büroimmobilien im Wert von 5,5 Milliarden Euro, 7 Milliarden Euro sind als Ziel bis 2020 ausgegeben. „Keiner hat in unserer Branche in den vergangenen Jahren so viele Deals abgeschlossen wie wir“, sagt er.

Es waren mehr als 1000 seit dem Jahr 2012, rund 600 Käufe und 500 Verkäufe.

Die Konditionen in der Branche verdeutlichen die Renditemöglichkeiten. 1 bis 2 Prozent des Kaufpreises einer Büroimmobilie sind fällig, wenn Olek für Hedgefonds und andere Investoren fündig wird, die sogenannte „Finding Fee“. Die anschließende Verwaltung liege bei 0,4 bis 0,5 Prozent, die Beteiligung am Weiterverkauf einer Immobilie, je nach Vertragsgestaltung, bei bis zu 20 Prozent. 50 Millionen Euro seien ein typisches Volumen, sagt Olek. Nach oben gibt es aber keine Grenzen. Unter den zahlreichen Bürohochhäusern in diversen Innenstädten und den Zweckbauten in Gewerbegebieten sind mitunter auch prominente Objekte: so zum Beispiel die frühere Karstadt-Zentrale in Essen, die zum Sitz des fusionierten Konzerns Galeria Karstadt Kaufhof umgebaut wird. Weitere Mieter hinzugerechnet, werden hier mehr als 3000 Menschen beschäftigt sein.

„Ich bin kein Investor, sondern Dienstleister“, sagt Olek, aber das stimmt seit kurzem nur noch bedingt. Denn in einer der Pubity-Tochtergesellschaften, Preos Real Estate, hat er inzwischen ein eigenes Immobilien-Portfolio zusammengestellt – schlichtweg weil er hier große Summen investieren und gute Renditen erwirtschaften könne. An Geld fehlt es grundsätzlich nicht, eher an den passenden Gelegenheiten, es zu investieren. „Derzeit will jeder Büroflächen in Deutschland haben“, sagt er, „die Investoren rennen einem förmlich die Bude ein.“ Kein Wunder also, dass die Datenbank des Unternehmens als Pubity-Goldschatz gilt. In einer eigenen Cloud stecken alles in allem 9500 Büroobjekte in Deutschland, das seien „99 Prozent des tatsächlichen Marktes in Deutschland“.

Sie wird gefüttert von einer eigenen Recherche-Abteilung, die von Objekt zu Objekt durchs Land reist, um alles über den deutschen Markt für Büroimmobilien zu erfahren: Vorgeschichte, Eigentümer, Mieter, Preise und so weiter. Gleichzeitig bewegt sich Pubity mit einer Art Datenstaubsauger durchs Internet, um weitere relevante Daten zu sammeln – zum Beispiel das Anlageverhalten großer Investoren. Er könne früh erkennen, wer sich gerade mit welchen Interessen auf dem deutschen Markt bewegt, sagt Olek. Oder wer ihn womöglich verlasse. Diese datengetriebene Marktanalyse sei selten in Deutschland. In Amerika gebe es zwei, drei spezialisierte Unternehmen, die ihr lückenloses Wissen über den nationalen Büroimmobilienmarkt vermarketen. Hierzulande handele es sich dagegen um Stückwerk.

Und das, obwohl Deutschland bei Investoren gerade so gefragt sei wie lange nicht – ob bei Investoren wie Blackrock, Blackstone, Barings und Co. oder bei Versicherern und Pensionskassen, die mitunter mehr als 20 Prozent ihres Vermögens in Immobilien hielten. Die begehrtesten Standorte seien Frankfurt, München – der hinter London und Paris drittgrößte



Foto Francois Klein

Das Unternehmen

Die Pubity AG kauft, verwaltet und verkauft im Auftrag von Finanzinvestoren wie internationalen Hedgefonds Büroimmobilien. Seit 2012 hat das Unternehmen mehr als 1100 Transaktionen umgesetzt, der Wert der verwalteten Immobilien beträgt derzeit 5,5 Milliarden Euro. 7 Milliarden Euro sind das nächste mittelfristige Ziel. Die Aktien der Pubity AG, die in diesem Jahr mit etwa 50 Beschäftigten 50 Millionen Euro Gewinn erzielen will, werden im Börsensegment Scale der Deutschen Börse gehandelt, für den Sommer 2020 ist der Wechsel in den Prime Standard geplant.

Der Unternehmer

Thomas Olek, Jahrgang 1968, ist Unternehmer-Autodidakt, er gründete früh eigene Unternehmen, darunter die Autopflegermarke Mister Polish. 1998 folgte Pubity, hier begleitete er Börsengänge von Banken und verlegte sich danach auf Kauf und Verkauf notleidender Kredite. Als dieser Markt ausgetaucht war, stieg er um auf Büroimmobilien. Der gebürtige Essener und frühere Fußball-Oberligaspieler, dem mehr als 80 Prozent der Pubity-Aktien gehören, lebt mit Freundin, Kind und Hund in Frankfurt. Er geht gerne in den Heimspielen von Eintracht Frankfurt und sammelt Kunst.

Bürostandort Europas –, Köln, Düsseldorf und, mit etwas Abstand, Essen, wo überraschend viele Dax- oder M-Dax-Unternehmen nicht weit sind. Hamburg hingegen sei ein kleiner Verlierer in diesem Städte-Ranking, Stuttgart sogar ein großer. In der baden-württembergischen Landeshauptstadt gebe es eine zu große Dominanz der Krisenbranchen Automobil und Maschinenbau, das bringe Investoren ins Grübeln.

Berlin sei ohnehin ein Fall für sich. Die politische Situation in der Stadt sei zu chaotisch, um dort für Investoren tätig werden zu können. Zwar sei Pubity eigentlich unverdächtig: „In unserer Bran-

che handelt es sich um Geschäfte unter Vollprofi“, sagt Olek. „Deshalb taugen wir in der aufgeheizten Stimmung auf dem Immobilienmarkt auch nicht zum Bösewicht. Bei uns fühlt sich keiner vom anderen über den Tisch gezogen.“ Andererseits sind auch Büroimmobilien politisch. Wo Beschäftigte erfolgreicher Unternehmen in ihren Büros für hohe Gehälter arbeiten, bewegen sich auch die Mieten in der Gegend nach oben. Mieter aber seien Wähler, und auf die nähmen Berliner Lokalpolitiker eher Rücksicht als auf zugezogene Angestellte großer Konzerne, von denen keiner wisse, wie lange sie bleiben. Olek erinnert gerne an die Pläne von

Facebook, Google und Amazon, in Berlin ihre Europazentralen aufzubauen. „Die haben schnell Abstand davon genommen, als sie gemerkt haben, wie problematisch das Umfeld dort ist.“ Auch bei einem anderen potentiellen Zuzug ist er skeptisch: „Dass Tesla nach Berlin kommt, glaube ich erst, wenn sie da sind.“

Olek hat seine Anteile an der Pubity AG kürzlich auf rund 82 Prozent aufgestockt, mit seinen 50 Beschäftigten – die meisten davon in Frankfurt, ein gutes Dutzend am vorherigen Standort in Leipzig – erzielte er im vergangenen Jahr einen Gewinn von 25 Millionen Euro. In diesem Jahr wird es wohl doppelt so viel werden.

Er dürfte damit auch finanziell auf einem neuen Niveau angekommen sein – nachdem er in den Anfängen als Berater für die sächsische Landesbank gearbeitet und unter anderem Börsengänge begleitet hat. Mit Pubity verlegte er sich danach zunächst auf den Handel mit notleidenden Krediten, bevor er voll und ganz auf Büroimmobilien setzte. Kaum dass er an der Frankfurter Börse einen neuen Weg mit seiner AG eingeschlagen hat, denkt er schon an den nächsten: „Der Wechsel in den Prime Standard ist für uns der nächste logische Schritt“, sagt Thomas Olek. „Und wer weiß, vielleicht sind wir irgendwann ja auch im M-Dax.“

FIRMENINDEX	Seite	Apple	19	BMW	19, 22	Facebook	18, 19, 21	Geely	20	Sprint	19	TUI	19
Allianz	17	BAIC	20	Daimler	19, 20, 22	Frapport	22	SAP	19	T-Mobile	19	Uber	20
Amazon	21	Banca Popolare di Bari	20	Eon	19	Galeria Karstadt Kaufhof	19	Siemens	19	Tesla	19, 21	Volkswagen	19, 20

Die F.A.Z.-Wetterinformationen im Internet: www.faz.net/wetter

„Du musst auch ugly können.“

20 SPANNENDE INTERVIEWS

Er beherrscht die Kunst, im Interview gute Fragen zu stellen, wie kaum ein anderer: F.A.Z.-Redakteur Timo Frasch.

Dabei lautete seine Maxime: „Ich frage nur das, was auch mich wirklich interessiert.“

„Sie stellen mir Fragen, die ich mir nie gestellt habe.“

Von Peter Gauweiler über Wolfgang Joop bis hin zu Helge Schneider – er hatte sie alle bereits als Interviewpartner.

Stiefbroschur
240 Seiten · 25,00 € · ISBN 978-3-96251-075-6
Überall im Buchhandel erhältlich.

www.fazbuch.de · 0711-7899 2044 · faz@knv-zeitfracht.de

DEUTSCHLAND

Messwerte und Prognosen

	So.	Mo.	Di.	Mi.
15.12.	16.12.	17.12.	18.12.	
Aachen	7° b	11° b	14° w	10° b
Arbona	4° w	7° b	8° r	7° s
Berlin	6° r	7° r	12° h	10° b
Bremen	8° h	8° w	10° r	6° b
Brocken	0° b	4° n	7° w	4° w
Cottbus	6° w	9° b	11° b	11° b
Cuxhaven	8° w	7° r	8° r	6° w
Dresden	8° w	10° w	10° h	11° h
Düsseldorf	8° h	10° r	13° b	10° b
Erfurt	10° w	10° h	14° w	11° b
Essen	8° s	10° r	13° b	9° b
Feldberg	3° s	8° h	9° h	6° w
Feldberg/Is.	3° b	6° n	9° w	6° n
Frankfurt	10° w	12° w	11° w	11° w
Freiburg	14° b	13° h	12° w	14° h
Garmisch	1° s	15° s	13° b	13° b
Greifswald	4° b	6° b	9° r	7° s
Gr. Arber	2° b	9° h	12° h	11° s
Hamburg	8° h	7° b	9° r	6° h
Hannover	8° h	8° b	12° w	7° b
Helgoland	8° w	8° w	8° r	8° s
Hof	7° w	9° w	9° w	11° h
Kahler Asten	2° w	7° s	11° h	8° b
Karlsruhe	13° w	14° s	12° w	13° h
Kassel	8° w	10° w	13° w	10° b
Köln	9° h	10° r	13° b	10° b
Konstanz	11° w	10° s	12° h	11° h
Leipzig	9° h	10° w	14° b	10° b
Lübeck	7° h	6° b	9° r	6° h
Magdeburg	8° w	9° r	13° h	11° b
Mannheim	11° r	13° w	12° h	13° h
München	14° b	13° h	14° h	13° s
Nordsee	7° h	7° r	8° r	7° h
Nürnberg	10° w	11° h	11° s	11° h
Oberstdorf	4° w	15° s	13° b	13° b
Osnabrück	8° h	9° b	12° w	7° b
Passau	6° w	11° h	9° h	8° h
Rostock	5° b	7° b	9° r	7° w
Saarbrücken	9° w	12° w	14° b	13° w
Stuttgart	14° w	12° h	12° s	13° w
Sylt	7° r	7° b	8° r	8° h
Trier	9° h	12° w	13° r	13° b
Zugspitze	-4° s	0° w	-2° w	-2° w

Heute

Zu Wochenbeginn macht sich von Süden her eine ungewöhnlich warme Luftmasse über Deutschland breit. Im Norden dominiert noch feuchte Meeresluft.

Berlin, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen: Ein Gebiet mit leichtem Regen zieht heute von Süd nach Nord. Dahinter lockern die Wolken auf. In Thüringen und Sachsen wird es am sonnigsten. Die Höchsttemperaturen liegen zwischen 7 und 10 Grad.

Bremen, Niedersachsen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern: Die Sonne zeigt sich ab und an zwischen den Wolken. Dabei fällt am Vormittag im östlichen Niedersachsen gebietsweise etwas Regen. Am Abend wird es dann vom Emsland bis zur Ostsee nass. Die Höchstwerte liegen zwischen 6 und 8 Grad. An der Küste weht böiger Südwind.

Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland: Über den Westen Deutschlands zieht zu Wochenbeginn aus Süden eine Regenfront durch. Dahinter zeigt sich die Sonne, sodass es in Rheinland-Pfalz, Saarland sowie in Südhessen am Nachmittag freundlich wird. Die Temperaturen erreichen maximal 10 bis 12 Grad. Dazu weht in Böhren frischer Wind aus Süd.

Baden-Württemberg und Bayern: Am Vormittag fallen Richtung Odenwald und Franken letzte Regengüsse. Ansonsten setzt sich von den Alpen her immer besser die Sonne durch. Die Temperaturen steigen auf 9 Grad im Fichtelgebirge und bis 15 Grad an den föhnigen Alpen. Der Südwind weht schwach.

Vorhersagekarten für heute, 16.12.2019 (Tagesmaximum)

Aussichten
Am Dienstag scheint besonders im Süden häufig die Sonne. An den Alpen bleibt es bei teils frühlinghaften Temperaturen föhig. In der Nordhälfte sind mehr Wolkenfelder unterwegs. Am Mittwoch wechselt sich die Sonne mit Wolkenfeldern ab. Richtung Benelux fällt gebietsweise leichter Regen. In Südbayern herrscht Föhn.

Biowetter
An den Alpen nehmen föhnbedingte Beschwerden wie Kopfschmerzen und Müdigkeit zu. In den übrigen Regionen Süddeutschlands sind die Menschen gut gelaunt und motiviert. Die milden Temperaturen laden dort zu Sport im Freien ein. Weiter im Norden sorgt das zum Teil trübe und relativ kühle Wetter für Unwohlsein.

NORDAMERIKA

	So.	Mo.	Di.	Mi.
15.12.	16.12.	17.12.	18.12.	
Vancouver	10° w	11° w	12° w	11° w
Toronto	10° w	11° w	12° w	11° w
Chicago	10° w	11° w	12° w	11° w
New York	10° w	11° w	12° w	11° w
Washington	10° w	11° w	12° w	11° w
Los Angeles	10° w	11° w	12° w	11° w
Boston	10° w	11° w	12° w	11° w
Miami	28° s	28° s	28° s	28° s
Havana	28° s	28° s	28° s	28° s

ASIEN

	So.	Mo.	Di.	Mi.
15.12.	16.12.	17.12.	18.12.	
Peking	1° s	3° b	5° w	3° b
Seoul	1° s	3° b	5° w	3° b
Tokio	1° s	3° b	5° w	3° b
Hongkong	25° s	28° s	31° s	28° s
Japoh	25° s	28° s	31° s	28° s
Bangkok	34° s	34° s	34° s	34° s
Saigon	31° s	31° s	31° s	31° s
Manila	32° s	32° s	32° s	32° s
Kuala Lumpur	28° s	28° s	28° s	28° s
Singapur	28° s	28° s	28° s	28° s

EUROPA

Reisewetter in Europa - Vorhersage für die nächsten Tage

Österreich, Schweiz: An der Alpennordseite Dank Föhn viel Sonne. In den Südalpen Regen und Schnee. 0 bis 15 Grad.
Frankreich, Benelux: Oft Regenschauer. Richtung Deutschland freundlicher. In Südf Frankreich bis morgen gebietsweise stürmisch. Am Mittwoch im Westen kurzzeitig freundlicher. 8 bis 16 Grad.
Griechenland, Türkei, Zypern: Mehr Sonne als Wolken. Am Donnerstag an der Adria Schauer und Gewitter. 13 bis 22 Grad.
Spanien, Portugal: Wechselhaft mit Wolken, etwas Sonne und wiederholten, teils kräftigen Regengüssen. 10 bis 21 Grad.

Balearen, Sardinien, Korsika: Sonnig, ab Mittwoch vermehrt Regengüsse. 15 bis 19 Grad.
Italien, Malta: Freundlich. An den Alpen und in Ligurien Regen. Ab Mittwoch weiter südlich unbeständiger. 4 bis 20 Grad.
Großbritannien, Irland: Erst nur lokal Regenschauer. Ab Mittwoch von Westen her verbreitet Regen. Windig. 3 bis 9 Grad.
Skandinavien: Zeitweise Regen oder Schnee. Im Norden Schweden und Finnlands trockener. Minus 10 bis plus 9 Grad.
Polen, Tschechien, Slowakei: Teils sonnig, teils neblig-trüb. Ab Wochenmitte von Westen her dichtere Wolken. 4 bis 14 Grad.

Städtewetter im Ausland

EUROPA	So.	Mo.	Di.	Mi.
15.12.	16.12.	17.12.	18.12.	
Amsterdam	7° G	8° r	13° w	8° w
Athen	16° h	17° h	17° s	17° s
Belgrad	8° s	13° s	14° s	13° s
Buenos	2° h	8° b	10° b	12° b
Brüssel	8° h	9° r	13° b	9° b
Budapest	6° s	10° h	14° s	13° s
Bukarest	8° s	11° s	11° s	10° s
Dublin	4° b	6° s	7° w	8° b
Dubrovnik	14° s	17° w	18° w	18° b
Helsinki	1° s	3° b	5° w	3° b
Istanbul	13° r	13° s	17° h	17° h

ASIM	So.	Mo.	Di.	Mi.
15.12.	16.12.	17.12.	18.12.	
Kiew	4° h	8° b	9° s	12° s
Kopenhagen	5° r	7° b	7° r	7° s
Las Palmas	19° h	21° h	20° s	21° h
Lissabon	15° b	12° r	14° h	16° G
Ljubljana	0° b	10° w	13° b	12° b
London	7° b	9° r	6° b	7° s
Madrid	9° b	13° b	10° b	8° h
Malaga	17° s	18° h	14° h	16° w
Malta	15° h	19° h	19° w	17° r
Moskau	-1° b	1° w	2° b	4° r
Neapel	16° w	18° s	19° h	19° s

Städtewetter im Ausland

EUROPA	So.	Mo.	Di.	Mi.
15.12.	16.12.	17.12.	18.12.	
Oslo	1° s	0° n	0° s	-2° s
Palermo	16° s	20° s	19° b	19° b
Paris	9° b	11° b	14° b	13° w
Prag	8° b	11° b	18° s	19° h
Riga	1° b	5° h	6° b	8° r
Rom	14° w	18° s	19° h	16° b
Sofia	7° s	8° s	8° s	8° s
Stockholm	3° h	4° w	5° s	2° w
St. Petersburg	0° s	1° b	1° s	2° s
Venedig	10° b	11° w	14° b	14° r
Warschau	5° b	8° w	9° w	11° h
Wien	5° h	6° b	6° b	5° n
Zürich	11° w	10° s	10° w	10° h

AFRIKA

AFRIKA	So.	Mo.	Di.	Mi.
15.12.	16.12.	17.12.	18.12.	
Accra	30° h	32° h	32° h	32° h
Algier	16° r	22° s	20° b	16° G
Casablanca	16° h	20° r	13° r	19° w
Dakar	25° s	24° h	25° s	24° s
Johannesburg	30° s	28° s	26° s	28° h
Kairo	15° w	20° s	21° h	21° s
Kapstadt	19° h	26° s	24° h	21° w
Lagos	30° s	31° h	30° s	30° h
Nairobi	22° h	25° s	25° h	24° h
Tunis	17° h	21° s	19° h	19° s

ASIM

ASIM	So.	Mo.	Di.	Mi.